



NEWS

# Euroconference

**Edizione di giovedì 31 Ottobre 2024**

## CASI OPERATIVI

**Concordato e non corretta compilazione degli Isa**  
di Euroconference Centro Studi Tributari

## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

**Contabilizzazione dell'assegnazione di un bene di valore superiore al valore netto**  
di Laura Mazzola

## CONTROLLO

**Quali sono le fonti di finanziamento della spesa per investimenti in un ente locale?**  
di Manuela Sodini

## ACCERTAMENTO

**Concordato biennale: quando e quanto impattano i reati tributari?**  
di Angelo Ginex

## BILANCIO

**Rilevazione in bilancio dei terreni**  
di Alessandro Bonuzzi

## RASSEGNA AI

**Risposte AI sulla fiscalità derivante dalla cessione dei terreni agricoli ed edificabili**



## CASI OPERATIVI

### **Concordato e non corretta compilazione degli Isa**

di Euroconference Centro Studi Tributari

SCOPRI LA SOLUZIONE EDITORIALE DI FISCOPRATICO!

**CASI d'USO AI di EUROCONFERENCEinPRATICA**

02 dicembre alle 11.00 - partecipa al [webinar gratuito >>](#)



Tra i motivi di decadenza del CPB vi è la non corretta compilazione dei dati ISA ove gli stessi fossero stati correttamente compilati, avrebbero determinato una proposta di concordata superiore del 30% rispetto a quella formulata. Tra i dati rilevanti ai fini della "corretta" compilazione vi sono anche eventuali costi dichiarati indeducibili in caso di verifica?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



**FiscoPratico**

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

# **Contabilizzazione dell'assegnazione di un bene di valore superiore al valore netto**

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

## Bilancio 2024 alla luce dei nuovi principi contabili

Scopri di più

L'assegnazione agevolata dei beni ai soci consente di assegnare i beni dell'impresa tramite il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte dirette e dell'Irap.

Tale assegnazione può avvenire in sede di:

- **distribuzione di riserve di capitale;**
- **distribuzione di riserve di utili o di utili;**
- **recesso del socio, liquidazione della società o riduzione del capitale sociale per esuberanza.**

Il CNDCEC, con il documento intitolato “*L'assegnazione dei beni ai soci: trattamento contabile e profili operativi*”, del marzo 2016, ha rilevato che, in sede di assegnazione dei beni, possono verificarsi degli **effetti diversi, a seconda della valutazione del bene oggetto di assegnazione**.

In particolare, possono verificarsi le seguenti ipotesi:

- i soci attribuiscono al bene un **valore pari al suo valore netto contabile**;
- i soci attribuiscono al bene un **valore superiore al suo valore netto contabile**;
- i soci attribuiscono al bene un **valore inferiore al suo valore netto contabile**.

Ai fini della contabilizzazione, possono essere utilizzate **diverse opzioni**:

- il **metodo del valore contabile**, con il quale si prevede lo **storno di una riserva di patrimonio netto** di ammontare pari al valore contabile del bene assegnato ai soci;
- il **metodo della riserva da rivalutazione**, con il quale si prevede l'**iscrizione di una riserva di rivalutazione** monetaria per un ammontare pari alla differenza tra valore normale del bene assegnato e valore contabile;
- il **metodo proposto nel documento del CNDCEC**, con il quale si prevede, nell'ipotesi di valore del bene assegnato superiore o inferiore rispetto al valore netto contabile, la **rilevazione della plusvalenza o della minusvalenza a conto economico**.



Si ipotizzi che al socio Rossi Marco sia assegnato un immobile con **costo storico pari a 100.000 euro**, fondo **ammortamento pari a 6.000 euro** e **valore normale pari a 95.000 euro**.

I **metodi utilizzabili**, ai fini della contabilizzazione, sono i **3 elencati in precedenza**.

Il **primo metodo** prevede lo **storno della riserva di patrimonio netto**, senza alcuna rilevazione della plusvalenza.

Le scritture contabili sono le seguenti.

Riserve	a	Diversi	189.000 euro
<i>Distribuzione delle riserve</i>			
	a	Socio Rossi Marco c/dividendo	94.000 euro
	a	Socio Verdi Antonio c/dividendo	95.000 euro

Come si evince dalla scrittura contabile, il socio Rossi Marco, assegnatario dell'immobile, vanta un **credito nei confronti della società** pari a 94.000 euro, ossia il valore contabile netto dell'immobile; diversamente, il socio Verdi Antonio vanta un credito superiore pari a 95.000 euro, ossia il **valore normale dell'immobile**.

Fondo ammortamento immobile	a	Immobile	6.000 euro
<i>Chiusura del fondo ammortamento dell'immobile</i>			
Socio Rossi Marco c/dividendo	a	Immobile	94.000 euro
<i>Estinzione del debito nei confronti del socio Rossi Marco</i>			

Socio Verdi Antonio c/dividendo	a	Banca c/c	95.000 euro
<i>Estinzione del debito nei confronti del socio Verdi Antonio</i>			

Formalmente si viene a creare una **disparità di trattamento in capo ai soci**.

Occorre, però, evidenziare che, considerando il principio di **prevalenza della sostanza sulla forma**, la soluzione, nella realtà, non evidenzia alcuna disparità.

Il **secondo metodo** prevede l'**iscrizione di una riserva di rivalutazione monetaria** per un ammontare pari alla differenza tra il **valore norma del bene assegnato ai soci** e il **valore contabile del bene**.

Le scritture contabili sono le seguenti.

Riserve	a	Socio Verdi Antonio c/dividendo	95.000 euro
---------	---	---------------------------------	-------------

*Distribuzione delle riserve nei confronti del socio Verdi Antonio*

Immobile	a	Riserva di rivalutazione	1.000 euro
<i>Rivalutazione dell'immobile e iscrizione della riserva a patrimonio netto</i>			
Diversi	a	Socio Rossi Marco c/dividendo	95.000 euro
<i>Assegnazione del bene al socio Rossi Marco</i>			
Riserva di rivalutazione			1.000 euro
Riserve			94.000 euro
Socio Rossi Marco c/dividendo	a	Immobile	95.000 euro
<i>Estinzione del debito nei confronti del socio Rossi Marco</i>			
Socio Verdi Antonio c/dividendo	a	Banca c/c	95.000 euro
<i>Estinzione del debito nei confronti del socio Verdi Antonio</i>			

Si evidenzia che l'iscrizione di una **riserva di rivalutazione** risulterebbe in **contrasto con il Principio OIC 28**, il quale afferma: “*Nella voce AIII “Riserve di rivalutazione” si iscrivono le rivalutazioni di attività previste dalle leggi speciali in materia, alcune delle quali possono prevedere una specifica evidenza in bilancio*”.

Il **terzo e ultimo metodo** prevede la **rilevazione di un plusvalore a conto economico** da iscrivere alla **voce A.5 “Altri proventi”**.

Le scritture contabili sono le seguenti.

Riserve	a	Diversi	
<i>Distribuzione delle riserve</i>			
	a	Socio Rossi Marco c/dividendo	94.000 euro
	a	Socio Verdi Antonio c/dividendo	95.000 euro

Come si evince dalla scrittura contabile, il socio Rossi Marco, assegnatario dell'immobile, vanta un **credito nei confronti della società pari a 94.000 euro**, ossia il valore contabile netto dell'immobile; diversamente, il socio Verdi Antonio vanta un credito superiore pari a 95.000 euro, ossia il **valore normale dell'immobile**.

Fondo ammortamento immobile	a	Immobile	6.000 euro
<i>Chiusura del fondo ammortamento dell'immobile</i>			
Socio Rossi Marco c/dividendo	a	Diversi	95.000 euro
<i>Estinzione del debito nei confronti del socio Rossi Marco e rilevazione della plusvalenza</i>			
Immobile			94.000 euro
Plusvalenza			1.000 euro

Socio Verdi Antonio c/dividendo	a	Banca c/c	95.000 euro
<i>Estinzione del debito nei confronti del socio Verdi Antonio</i>			



Tale metodo, sostenuto dal CNDCEC, prevede l'iscrizione della plusvalenza, anche se, in realtà, l'assegnazione dei beni ai soci **non determina un miglioramento del risultato di periodo**.

Infatti, **l'assegnazione determina una riduzione patrimoniale della società** per un importo pari al valore di mercato del bene assegnato ai soci.



## CONTROLLO

# **Quali sono le fonti di finanziamento della spesa per investimenti in un ente locale?**

di Manuela Sodini

Seminario di specializzazione

## **Riacertamento dei residui e risultato di amministrazione**

Scopri di più

Il **ciclo passivo** in un ente locale si compone di **spesa corrente** (titolo primo) e **spesa per investimenti** ("Spese in conto capitale", titolo secondo).

Il principio dell'unità stabilisce che "è il **complesso unitario delle entrate** che finanzia l'amministrazione pubblica e quindi sostiene così la **totalità delle sue spese** durante la gestione. Le entrate in conto capitale sono **destinate esclusivamente al finanziamento di spese di investimento.**"

La prima domanda, dunque, a cui rispondere è quali sono **le spese che possono essere considerate investimento** tenuto conto che in base all'[articolo 119, comma 6, Cost.](#), i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni possono **ricorrere all'indebitamento** solo per finanziare spese di investimento.

È nullo e determina **responsabilità erariale** il mutuo contratto per **spese diverse da quelle di investimento** ([articolo 30, comma 15, L. 289/2002](#)).

In base alla [L. 350/2003, articolo 3, comma 18](#), costituiscono investimenti:

- l'acquisto, la costruzione, la **ristrutturazione e la manutenzione straordinaria** di beni immobili, costituiti da fabbricati sia residenziali che non residenziali;
- la costruzione, la demolizione, la **ristrutturazione, il recupero e la manutenzione straordinaria** di opere e impianti;
- **l'acquisto di impianti, macchinari**, attrezzature tecnico-scientifiche, mezzi di trasporto e altri beni mobili ad utilizzo pluriennale;
- gli oneri per **beni immateriali ad utilizzo pluriennale**;
- l'acquisizione di **aree, espropri e serviti onerose**;
- le **partecipazioni azionarie e i conferimenti di capitale**, nei limiti della facoltà di partecipazione concessa ai singoli enti mutuatari dai rispettivi ordinamenti;
- contributi agli **investimenti a favore di altro ente** appartenente alla P.A.;
- contributi agli **investimenti in favore di soggetti concessionari di lavori pubblici**, proprietari e/o gestori di reti e impianti o di soggetti che erogano servizi pubblici, le



cui concessioni o contratti di servizio prevedono la **retrocessione degli investimenti** agli enti committenti alla loro scadenza, anche anticipata;

- gli interventi **contenuti in programmi generali relativi a piani urbanistici attuativi**, esecutivi, dichiarati di **preminente interesse regionale** aventi finalità pubblica voltai al recupero e alla valorizzazione del territorio.

Quanto alle fonti di finanziamento degli investimenti, l'indebitamento rappresenta sicuramente una **forma di copertura**, ma non la sola in quanto **possono costituire fonti di finanziamento**, anche alla luce dell'articolo 199, Tuel:

- **entrate correnti destinate per legge agli investimenti** (ad esempio proventi sanzioni CdS solo quota capitale, proventi da parcheggi a pagamento solo quota capitale);
- **avanzo di parte corrente del bilancio**, costituito da eccedenze di entrate correnti rispetto alle spese correnti aumentate delle quote capitali di ammortamento dei prestiti (avanzo economico o margine corrente);
- **entrate derivanti dall'alienazione beni mobili o immobili** o di partecipazioni;
- proventi da concessioni edilizie e relative sanzioni (l'articolo 1, comma 460, L. 232/2016, ha previsto una **destinazione a regime dei proventi** dei permessi di costruire e delle relative sanzioni);
- entrate derivanti da **trasferimenti in conto capitale dello Stato**, delle regioni, da altri interventi pubblici e privati finalizzati agli investimenti, da interventi finalizzati da parte di organismi comunitari e internazionali (contributi agli investimenti);
- entrate derivanti da **concessioni pluriennali**, che non garantiscono accertamenti costanti negli esercizi e costituiscono entrate straordinarie non ricorrenti, sono considerate destinate al finanziamento di interventi di investimento (par. 3.10 princ. contab. 4/2 alleg. al D.Lgs 118/2001);
- **avanzo vincolato**;
- avanzo di **amministrazione destinato agli investimenti**;
- **avanzo libero**.

In fase di costruzione delle **previsioni di bilancio di parte capitale**, occorre preventivamente individuare in maniera **puntuale le fonti di finanziamento**, tenendo presente che avanzo libero e avanzo destinato possono essere **stanziati solo dopo l'approvazione del rendiconto**.

Prima ancora della costruzione delle previsioni di bilancio, nella sezione operativa del DUP, gli enti locali devono dare **indicazione dell'eventuale ricorso all'indebitamento** per il finanziamento degli investimenti e allegare la **programmazione dei lavori pubblici** (se **superiori ad euro 150.000**) e degli **acquisti di beni e servizi** (se **superiori ad euro 140.000**) in conformità a quanto previsto dal **codice dei contratti pubblici** (articolo 37, D.Lgs. 36/2023), programmazione che in entrambi i casi contiene l'indicazione delle fonti di finanziamento.

È, dunque, opportuno ricordare che **l'organo di revisione si esprime con un parere sul DUP**, sul bilancio di previsione, quali documenti di programmazione, oltreché sulle **“proposte di ricorso all'indebitamento”** (articolo 239, comma 1, lett. b), n.4), Tuel, avendo a mente quanto



dispongono in tema di indebitamento gli articoli 199 e seguenti del Tuel; in proposito, non è secondario ricordare che la **funzione autorizzatoria del bilancio di previsione** fa riferimento anche alle entrate di competenza e di cassa per **l'accensione di prestiti**.



## ACCERTAMENTO

**Concordato biennale: quando e quanto impattano i reati tributari?**

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

### Riapertura del concordato preventivo e sanatoria anni pregressi

Novità e chiarimenti

Scopri di più

La commissione di uno dei **reati tributari** di cui al **D.Lgs. 74/2000** impatta sull'accesso al **concordato preventivo biennale**, in quanto individuata come una delle principali **cause di esclusione**.

Nello specifico, l'[articolo 11, comma 1, lettera b\), D.Lgs. 13/2024](#), e l'[articolo 24, comma 2, D.Lgs. 13/2024](#), stabiliscono rispettivamente che, sia i **contribuenti** per i quali si applicano gli **indici sintetici di affidabilità fiscale** sia i contribuenti che aderiscono al **regime forfettario**, non possono accedere alla proposta di concordato preventivo biennale qualora sussista “**condanna**” per uno dei **reati** previsti dal **D.Lgs. 74/2000**.

Innanzitutto, occorre definire cosa debba intendersi per “**condanna**”, e cioè se sia sufficiente una **mera pronuncia di condanna** per escludere i **succitati contribuenti**, oppure occorra che tale pronuncia si sia resa definitiva, *rectius* si sia formato il **giudicato**.

Al fine di dirimere la questione prospettata, occorre fare riferimento alla **relazione illustrativa** di accompagnamento al **D.Lgs. 108/2024**, recante “**Disposizioni integrative e correttive** in materia di regime di adempimento collaborativo, razionalizzazione e semplificazione degli adempimenti tributari e **concordato preventivo biennale**”. Dalla lettura di tale documento si giunge alla conclusione che l'**accesso** al concordato preventivo biennale è **precluso** soltanto in ipotesi di **condanna con sentenza “irrevocabile”**, dacché si legge testualmente che: “*le tipologie di condanna, richiamate alla lettera b) dell'articolo 11, possono assurgere a causa di esclusione solo se assistite dal predicato della irrevocabilità, non contemplando la disposizione in argomento, in via esplicita, l'estensione dell'effetto impeditivo anche nel caso di sentenze di condanna non presidiate dal giudicato*”.

Peraltro, quanto sopra evidenziato è stato **condiviso anche dall'Agenzia delle entrate** che, nella **circolare n. 18/E/2024**, ha richiamato la citata relazione, al fine di **confermare l'operatività della causa di esclusione** solo nel caso di **sentenza di condanna passata in giudicato**.

Di fatto, la **lettura interpretativa** data alle disposizioni richiamate ([articolo 11, comma 1, lettera b\)](#), e [articolo 24, comma 2, D.Lgs. 13/2024](#)) finisce per **ampliare** il novero dei **soggetti**



che possono accedere al concordato preventivo biennale.

Tuttavia, la **scelta di accedere** a tale istituto deve essere **attentamente ponderata**, a maggior ragione, dai contribuenti che si trovino in simili situazioni, e cioè con una **pronuncia di condanna**, ancorché non ancora **irrevocabile**, tenuto conto che, ove divenisse tale, si verificherebbe la **decadenza dal concordato**, ai sensi dell'[articolo 22, comma 1, lettera d\), D.Lgs. 13/2024](#), e dell'[articolo 33, D.Lgs. 13/2024](#), con tutte le conseguenze del caso, ovvero **obbligo di versare le imposte ed i contributi** determinati sulla base del reddito e del valore della produzione netta **concordati**, anche se maggiori di quelli effettivamente conseguiti.

Altra **questione dubbia**, poi, riguardava l'inciso: “*Alla pronuncia di condanna è equiparata la sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti*”, contenuto nell'[articolo 11, comma 1, lettera b\), D.Lgs. 13/2024](#), ma valevole sia per i **contribuenti per i quali si applicano gli indici sintetici di affidabilità** fiscale sia per i contribuenti che aderiscono al regime forfettario, in virtù del rimando contenuto nell'[articolo 24, comma 2, D.Lgs. 13/2024](#).

Al fine di chiarire cosa debba intendersi per **sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti** o, meglio, quando essa precluda l'accesso al **concordato biennale**, occorre fare riferimento al combinato disposto dei **commi 1 e 1-bis**, dell'[articolo 445 cod. proc. pen.](#)

Deve ritenersi che la suddetta **equiparazione** tra la **sentenza di applicazione della pena** su richiesta delle parti (c.d. sentenza di patteggiamento) e la **pronuncia di condanna** operi limitatamente alle ipotesi in cui sono applicate **pene accessorie** e che la **sentenza di patteggiamento** che irroghi una pena detentiva **non superiore ai due anni**, non comporta l'applicazione di pene accessorie e di misure di sicurezza.

Pertanto, si ritiene che **l'esclusione dall'accesso** al concordato preventivo biennale operi ogni qualvolta la **sentenza di patteggiamento** irroghi una **pena detentiva superiore ai 2 anni**, con la conseguenza che, al contrario, in **caso di patteggiamento** con pena detentiva inferiore a tale soglia, il contribuente potrà comunque **accedere al concordato biennale**. Anche tale lettura interpretativa ha trovato la condivisione dell'Agenzia delle entrate nella [circolare n. 18/E/2024](#).

Da ultimo, occorre evidenziare che il contribuente, attraverso l'apposita **modulistica di accettazione** della proposta di concordato biennale, rende la **dichiarazione di assenza di condanne e sentenze di applicazione della pena su richiesta delle parti** ai sensi degli [articoli 46 e 47, D.P.R. 445/2000](#), per cui in caso di **dichiarazioni mendaci** si applicano le **sanzioni penali ex articolo 76, D.P.R. 445/2000**.



## BILANCIO

### Rilevazione in bilancio dei terreni

di Alessandro Bonuzzi

Convegno di aggiornamento

### La derivazione nel reddito d'impresa: semplice e rafforzata

Scopri di più

I **terreni posseduti dalle imprese** possono essere **classificati** nell'attivo dello Stato patrimoniale, di cui allo schema di bilancio d'esercizio ex articolo 2424, cod. civ., nel comparto dell'**Attivo circolante** (voce C.I-Rimanenze) oppure nelle **Immobilizzazioni materiali** (voce B.II).

La rilevazione in bilancio segue il criterio della **destinazione funzionale**, cosicché gli **immobili destinati alla vendita** devono essere classificati **nell'Attivo circolante**, mentre quelli **destinati a permanere durevolmente nel patrimonio** dell'impresa devono essere classificati **nelle immobilizzazioni**.

Vanno iscritti nelle immobilizzazioni anche **i terreni che non sono strumentali per l'attività**, ma che sono oggetto di **gestione diretta** da parte dell'impresa, in quanto **affittati o locati**, per cui rappresentano un **investimento duraturo**.

Nel caso in cui, dopo la rilevazione iniziale, **muti la destinazione del terreno**, questo deve essere **riclassificato** a livello di bilancio. Ad esempio, qualora sia deciso che un terreno inizialmente destinato alla vendita divenga un investimento **durevole** dell'impresa, allora questo deve essere riclassificato tra le immobilizzazioni. La questione si può porre, segnatamente per i terreni, che l'impresa immobiliare **acquista per la rivendita** che, anche per le eventuali difficoltà del mercato, vengono **affittati o locati**; essi, però, **non perdono la qualifica di immobili "merce"** se viene effettivamente mantenuta la loro destinazione di mercato e la locazione ha natura soltanto **temporanea**, in attesa di perfezionare la vendita.

I **terreni "durevoli"**, il più delle volte, sono da includere tra i **cespiti non ammortizzabili**, siccome la loro utilità, generalmente, **non si esaurisce nel tempo**. Da qui nasce l'obbligo di **scorporo** del terreno dal fabbricato sovrastante. A tal fine, è possibile **distinguere 2 ipotesi**:

1. terreno acquisito **separatamente** e successiva costruzione dell'immobile;
2. acquisto **congiunto** di terreno e fabbricato.

Nel primo caso, è evidente che per determinare il valore del terreno occorre fare riferimento al **valore desumibile** dalla **contabilità** o dagli atti aziendali.



Qualora, invece, il **terreno sia stato acquisito congiuntamente al fabbricato**, è possibile ricorrere, alternativamente:

- a una **perizia di stima**, la quale rappresenterebbe, per tutti gli attori coinvolti, una **garanzia sugli importi iscritti in bilancio**, nonostante **la stessa non sia richiesta** per la determinazione quantitativa dei valori né dall'Oic 16, né dalla norma fiscale;
- ad **altri criteri**, quali i valori individuati dalle **delibere comunali** ai fini della tassazione Ici e Imu delle aree edificabili all'epoca dell'acquisto.

È importante poi precisare che i **terreni rientrano**, invece, tra i cespiti **ammortizzabili**, quando la loro utilità è destinata a **esaurirsi** nel tempo, al pari di quanto avviene per un'attrezzatura o per un impianto. È il caso, ad esempio, di **terreni sfruttati** come **cave** oppure utilizzati per le **discariche**. In queste circostanze il costo del terreno va imputato a Conto economico mediante **processo di ammortamento** e, quindi, per quote lungo la durata della **vita stimata**.

Infine, con riferimento ai **terreni utilizzati nell'esercizio di attività industriali**, può porsi il tema della contabilizzazione dei **costi di ripristino**. Questi, laddove di esistenza almeno **probabile**, devono essere contabilizzati come accantonamenti – voce B.13 del Conto economico – e confluire nell'apposito fondo oneri iscritto nel Passivo dello Stato patrimoniale, lettera *B.4 Fondi per rischi e oneri*, lungo il periodo di esercizio dell'attività industriale “inquinante”. In tal modo, l'impresa anticipa gli **oneri di futura manifestazione** correlandoli temporalmente con i ricavi, in ossequio al **principio di competenza**.



## RASSEGNA AI

### ***Risposte AI sulla fiscalità derivante dalla cessione dei terreni agricoli ed edificabili***

SCOPRI LA SOLUZIONE EDITORIALE DI FISCOPRATICO!  
**CASI d'USO AI di EUROCONFERENCEinPRATICA**  
02 dicembre alle 11.00 - partecipa al [webinar gratuito >>](#)



Ai fini del corretto **trattamento tributario** degli atti di trasferimento delle aree, assume particolare rilievo la distinzione esistente tra **terreno edificabile** e **terreno non edificabile**.

La nozione di **terreno edificabile** è contenuta all'[articolo 36, comma 1, D.L 223/2006](#), a mente del quale un'area è da considerarsi fabbricabile **se utilizzabile “a scopo edificatorio”** in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, **indipendentemente** dall'approvazione della regione e dall'adozione di **strumenti attuativi** del medesimo. Diversamente, i **terreni che non rientrano nella citata categoria**, sono da **qualificare come non edificabili**. Tra i terreni non edificabili rientrano: i **terreni agricoli** e i **terreni non edificabili e non agricoli**.

In particolare, ai fini delle imposte indirette, **se il terreno è edificabile**, la sua cessione da parte di un soggetto passivo IVA è **imponibile all'imposta sul valore aggiunto** con aliquota del 22% e sconta, in applicazione del principio di alternatività IVA – registro ([articolo 40, D.P.R. 131/1986](#)), l'imposta di registro e le imposte ipo-catastali in misura fissa (200 euro cadauna). Diversamente, è **esclusa dal campo di applicazione dell'IVA**, ai sensi dell'[articolo 2, comma 3, lettera c\), D.P.R. 633/1972](#), la **cessione di un terreno che ha natura non edificabile**, con l'effetto che la cessione in parola sconterà le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, contemplate dall'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

Inoltre, la **cessione a titolo oneroso di terreni** da parte dei soggetti non imprenditori può generare un reddito imponibile in capo al soggetto alienante. In particolare, le fattispecie in questione sono quelle **che rientrano nelle lettere a) e b) dell'articolo 67, comma 1, Tuir**. Secondo questa disposizione del Testo unico, rientrano tra i redditi diversi:

- le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici (lett. a);
- le plusvalenze realizzate mediante **cessione a titolo oneroso di terreni agricoli** acquistati **da non più di 5 anni**, esclusi quelli acquisiti per successione (lett. b);
- **in ogni caso**, le plusvalenze realizzate a seguito di **cessioni a titolo oneroso di terreni**



**“suscettibili di utilizzazione edificatoria”** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (lett. b).

Riportiamo, di seguito, le **principali risposte dal sistema di intelligenza artificiale** in merito al trattamento tributario derivante dalla **cessione di terreni agricoli ed edificabili**.

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

**Un mio cliente intende acquistare un terreno edificabile, quale è la tassazione ai fini IVA e imposta di registro?**

Per l'acquisto di un terreno edificabile, la tassazione ai fini IVA e imposta di registro è la seguente:

- Se il venditore è un soggetto passivo IVA (ad esempio, un'impresa), l'operazione è soggetta a IVA con aliquota ordinaria del 22%.
- In questo caso, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa di € 200,00.
- Se il venditore non è un soggetto passivo IVA (ad esempio, un privato), l'operazione è fuori campo IVA.
- In questo caso, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale del 9% sul valore del terreno.

È importante verificare la specifica situazione del venditore per determinare correttamente la tassazione applicabile: [1] [2] [3] [4] [5]



I risult

cosa

Second

Esem

- Zon
- Ar
- Ar
- Ar
- Ar

[1] [2]

I risult

Ci so

Sì, ci

- A
- qu
- Qu
- Pe
- e i

[1] [2]

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

#### mi spieghi la differenza tra un terreno edificabile e terreno agricolo?

La differenza tra un terreno edificabile e un terreno agricolo si basa principalmente sulla destinazione d'uso stabilita dagli strumenti urbanistici:

- **Terreno edificabile:** È un'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune. Può essere considerato edificabile anche se lo strumento urbanistico non è ancora approvato dalla regione o se mancano gli strumenti attuativi. È soggetto a imposte specifiche, come l'IVA al 22% per le cessioni da parte di soggetti passivi IVA.
- **Terreno agricolo:** È destinato principalmente all'uso agricolo e può avere una limitata attività edificatoria per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola e per l'abitazione di chi vive e lavora sul fondo. Non è considerato edificabile ai fini fiscali, anche se è possibile costruire opere strumentali alla coltivazione.

In sintesi, la principale differenza risiede nella destinazione d'uso e nelle possibilità edificatorie stabilite dagli strumenti urbanistici. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

#### Quando un area si definisce "a scopo edificatorio"?

Un'area si definisce "a scopo edificatorio" quando è utilizzabile per costruzioni in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. In particolare:

- Deve essere prevista come edificabile dal Piano Regolatore Generale (PRG) o dalla relativa variante adottati dal Consiglio comunale.
- Non è necessario che il piano sia approvato dalla Regione o che siano stati adottati strumenti attuativi come piani particolareggiati o di lottizzazione.
- La destinazione edificatoria può essere considerata anche se lo strumento urbanistico è solo "in itinere".

In sintesi, l'area è considerata edificabile se risulta tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal comune. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#) [\[4\]](#) [\[5\]](#)



I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

**un mio cliente intende vendere un terreno agricolo. In tal caso devo determinare la plusvalenza?**

Sì, in caso di vendita di un terreno agricolo, è necessario determinare la plusvalenza se il terreno è stato acquistato o costruito da non più di cinque anni. La plusvalenza imponibile si individua come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Ecco i passaggi principali:

- Se il terreno è stato acquistato da più di cinque anni, non è necessario determinare la plusvalenza.
- Se il terreno è stato acquistato a titolo gratuito, il prezzo di acquisto è pari al valore normale del terreno alla data di inizio delle operazioni che danno luogo a plusvalenza.
- Nel caso in cui il contribuente abbia proceduto alla rivalutazione del terreno, deve essere indicato il valore rivalutato, determinato sulla base della perizia di stima asseverata.

[1] [2] [3] [4] [5]

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

**un mio cliente intende vendere un terreno edificabile posseduto da più di 5 anni, sconta plusvalenza in caso di cessione?**

Sì, la cessione di un terreno edificabile genera una plusvalenza imponibile, indipendentemente dalla durata del possesso. Ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. b), Tuir, le plusvalenze realizzate a seguito di cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria sono sempre soggette a tassazione. La plusvalenza è data dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti al bene. [1] [2] [3] [4] [5]